

Belzig / Borne

# Grande maison, grand terrain, fort potentiel - maison bifamiliale avec dépendance

CODE DU BIEN: 25165050N



PRIX D'ACHAT: 180.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 281 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.287 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25165050N
Surface habitable	ca. 281 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Salles de bains	2
Année de construction	1900

Prix d'achat	180.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 215 m²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	395.80 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1900



CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété



CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété





CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## La propriété



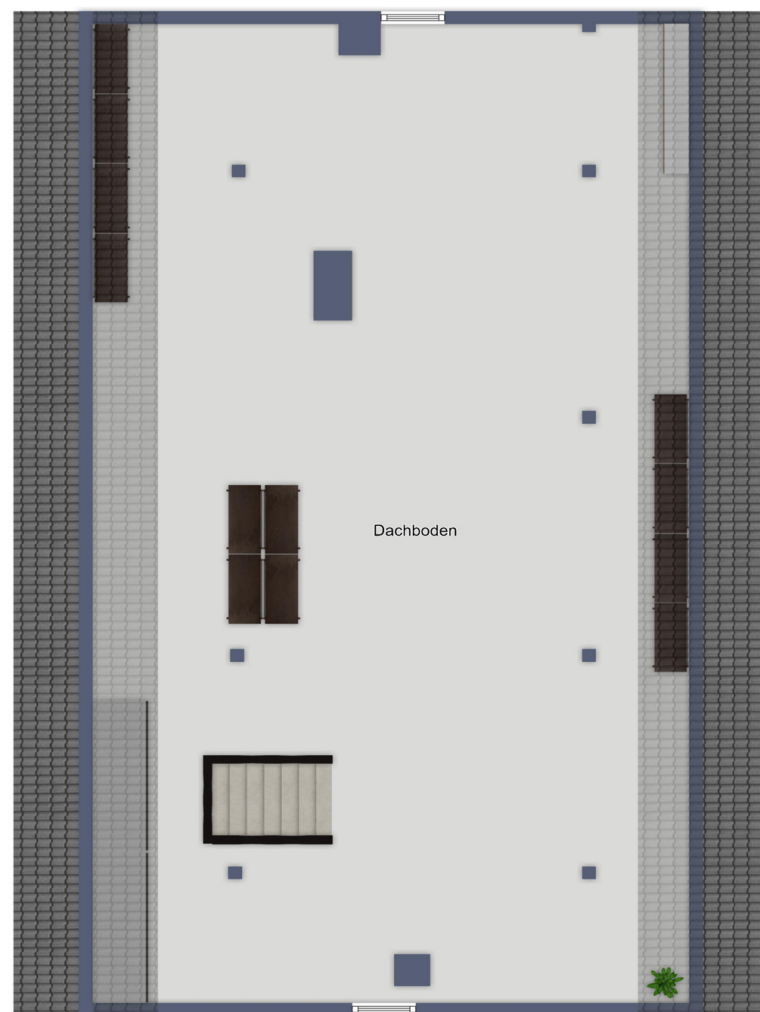
CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Une première impression

Bienvenue dans une maison qui ne se contente pas de se dresser, mais qui raconte des histoires. Au cœur d'un charmant village, entourée d'un voisinage chaleureux et d'un paysage naturel à couper le souffle qui se renouvelle chaque jour, cette spacieuse maison bifamiliale du début du XXe siècle (construite vers 1900) attend celles et ceux qui recherchent l'espace nécessaire pour réaliser leurs rêves, qu'ils soient créatifs, bricoleurs ou visionnaires. Les quelque 281 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis sur le rez-de-chaussée et l'étage, comprennent huit pièces et deux salles de bains, offrant la flexibilité requise pour les familles nombreuses, les modes de vie multigénérationnels ou les projets d'aménagement sophistiqués. Actuellement, les deux étages sont reliés, mais il est possible, avec un minimum d'aménagement, de les séparer en deux appartements indépendants. Au rez-de-chaussée, vous trouverez trois pièces, une cuisine et une salle de bains avec baignoire. Le vaste séjour avec cheminée crée une atmosphère propice aux moments de partage en famille. À l'étage, cinq autres pièces, une cuisine équipée fonctionnelle et une salle de bains avec douche. Les pièces lumineuses, le grenier aménageable et les charmants éléments historiques confèrent à la maison un caractère unique et invitent à préserver l'existant tout en créant un espace neuf. Une rénovation est nécessaire, mais c'est là que réside l'opportunité : à vous de choisir entre une maison moderne et rafraîchie ou un concept d'habitation totalement inédit. Le système de chauffage central au fioul date de 2002 et certaines fenêtres ont été remplacées en 2011 – un excellent point de départ. Le vaste terrain d'environ 2 287 m<sup>2</sup> est un véritable atout. Le jardin bien entretenu, la grande terrasse couverte et l'allée pavée offrent de multiples possibilités – pour les enfants, les passionnés de jardinage ou les animaux de compagnie. La grande dépendance, avec son entrée indépendante et son numéro de maison, est particulièrement remarquable : un espace qui se prête à de multiples usages, d'un studio ou atelier à un appartement indépendant. Plusieurs pièces de rangement, garages et un garage simple supplémentaire complètent cet ensemble. L'enceinte complète de la propriété garantit une grande intimité et met en valeur le caractère de cour intérieure de cette ancienne ferme. Un arrêt de bus se trouve juste devant la maison, offrant des liaisons régulières vers les villes environnantes, notamment Bad Belzig – idéal pour les familles avec enfants scolarisés ou les personnes travaillant à l'extérieur. Ici, l'atmosphère villageoise n'est pas qu'un décor, mais une véritable communauté : les habitants se connaissent, s'entraident et se saluent – un lieu où vie quotidienne et foyer se confondent harmonieusement.

CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Détails des commodités

- Zweifamilienhaus mit Nebengebäude
- Baujahr ca. 1900
- ca. 281 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 215 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 8 Zimmer
- 2 Badezimmer
- großer Wohnraum mit Kamin im Erdgeschoss
- helle Räume
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Öl- Zentralheizung (2002)
- Fenster teilweise erneuert (2011)
- sanierungsbedürftiger Zustand
- große überdachte Terrasse
- ca. 2.287 m<sup>2</sup> Grundstück
- großes Nebengebäude mit eigenem Eingang & Hausnummer
- diverse Abstellräume und Garagen im Nebengebäude
- gepflasterte Auffahrt
- komplett eingefriedet
- gepflegter Garten
- separate Garage
- Bushaltestelle vor der Haustür
- charmanter Dorfcharakter

Hinweis: Wenn Sie Ihre Kontaktdaten vollständig ausgefüllt haben, erfolgt der Exposé-Versand voll automatisch. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin. Um sich einen Eindruck von der Immobilie zu machen, laden wir Sie herzlich zu unserem virtuellen 3D-Rundgang ein.

CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Tout sur l'emplacement

Inmitten des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Naturpark Hoher Fläming befindet sich der Luftkurort Bad Belzig. Die Kreisstadt wurde bereits vor mehr als 1000 Jahren besiedelt, heute erinnern unter anderem die Burg Eisenhardt oder das historische Landratsamt an die Geschichte der Stadt. Seit 2009 gilt Bad Belzig als staatlich anerkanntes „Thermal-Soleheilbad“.

Durch Attraktionen wie die Steintherme oder die historischen Denkmäler erfreut sich Bad Belzig nicht nur bei den Bewohnern, sondern auch bei Touristen zunehmender Beliebtheit. Die Natur, die Gewässer und die Geschichte machen den Ort einzigartig.

Eine immer besser werdende Infrastruktur, Ansiedlungen großer Unternehmen und Verwaltungen, die direkte Regionalbahnverbindung nach Berlin (RE7), sowie die Anbindungen an die Autobahnen A9, A2 und die Bundesstraßen B102 und B246 machen den Ort zunehmend attraktiver.

Verkehr:

PKW:

- ca. 30 Min nach Brandenburg an der Havel
- ca. 35 Min nach Potsdam
- ca. 35 Min nach Lutherstadt Wittenberg
- ca. 40 Min nach Berlin
- ca. 40 Min nach Dessau
- ca. 60 Min nach Leipzig
- ca. 60 Min nach Magdeburg

Die Flughäfen Halle/Leipzig und der BER sind in ca. 60 Min mit dem PKW erreichbar.

Bus/Bahn:

- ca. 35 Min nach Dessau HBF
- ca. 45 Min nach Brandenburg an der Havel HBF
- ca. 40 Min nach Potsdam/Babelsberg
- ca. 60 Min nach Berlin HBF

#### Schulen & Kitas:

In Bad Belzig gibt es verschiedene Kitas bzw. Kindertagesstätten, eine Grundschule, eine Oberschule und ein Gymnasium. Darüber hinaus befindet sich in Bad Belzig die Schule "Am Grünen Grund" mit dem sonderpädagogischen Entwicklungsschwerpunkt "Geistige Entwicklung". Die Fliedners Werkstätten im Gewerbegebiet "Seedoche" in Bad Belzig bieten für Menschen mit Behinderungen ein breit gefächertes Spektrum an Arbeits-, Bildungs- und Fördermöglichkeiten.

#### Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

Die Stadt profitiert von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, einem exzellenten BIO-Markt, einem Baumarkt, einem Baustoffhandel, diversen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben sowie verschiedenen Gaststätten und Restaurants in der Innenstadt.

#### Krankenhaus & Ärzte:

Das "Ernst von Bergmann" Klinikum in Bad Belzig bietet eine ausgezeichnete Grundversorgung mit einer zentralen Notaufnahme. Darüber hinaus sind das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) sowie diverse Hausarzt-, Zahnarzt- und andere Facharztpraxen in Bad Belzig zu finden. Die Oberlin Rehaklinik „Hoher Fläming“ behandelt Reha Patienten aus ganz Deutschland.

#### Kultur & Freizeit:

Kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise das Soziokulturelle Zentrum, der Burgkeller und der Burghof der Burg Eisenhardt für Konzerte, Kabarett und Theaterveranstaltungen, das Hofgartenkino mit drei Sälen sowie das KleinKunstWerk (KKW) mit Konzerten und Kabarettveranstaltungen bieten verschiedene Kulturangebote. Wenige Kilometer von der Stadt entfernt befindet sich der Segelflugplatz-Lüsse. Der Belziger Jagd- & Sportschützenverein e. V. sowie verschiedene Fußball- und Sportvereine ermöglichen eine ausgewogene Freizeitgestaltung. Die Stein-Therme mit Kurpark ist bei Touristen und Bewohnern gleichermaßen beliebt. Die Geschichte von Bad Belzig und die Natur im Hohen Fläming lassen sich auf verschiedenen Wanderwegen erkunden.

CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 395.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 25165050N - 14806 Belzig / Borne

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Cornelia Roloff und Christian Roloff

---

Steinstraße 47, 14776 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 3381 - 79 68 454

E-Mail: [brandenburg@von-poll.com](mailto:brandenburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)